גם עם **דירוג אשראי** נמוך אפשר לשפר משמעותית את הסיכוי לקבל **אישור עקרוני למשכנתא**, כל עוד מגיעים מוכנים, מסבירים נכון את התמונה הפיננסית ומטפלים מראש בנקודות שבנק בודק. ברוב המקרים, הבעיה איננה עצם קיומו של כתם בדוח האשראי, אלא שילוב של התחייבויות גבוהות, התנהלות לא יציבה או בקשה שאינה מותאמת להכנסה. מי שפועל מסודר, מבצע בדיקת דירוג אשראי, מציג הון עצמי ברור ובונה תמהיל ריאלי, יכול לעבור ממצב של סירוב למצב של בחינה רצינית מצד הבנק. לפעמים זה קורה תוך שבועות, ולפעמים נדרש תהליך של כמה חודשים.

## מה הבנק באמת בודק לפני אישור עקרוני למשכנתא

אישור עקרוני למשכנתא הוא מסמך ראשוני שבו הבנק מצהיר, בכפוף לבדיקות נוספות, שהוא מוכן עקרונית לשקול לתת מימון לעסקה. זה לא אישור סופי, אבל הוא כן איתות משמעותי על רמת הסיכון שהבנק מזהה. כשיש דירוג נמוך, הבנק בוחן לא רק את המספר עצמו אלא את הסיבה שמאחוריו: החזרי הלוואות שחזרו, חריגות ממסגרת, עיקולים, פיגורים בכרטיסי אשראי, ריבוי בקשות אשראי בזמן קצר או עומס חובות ביחס להכנסה.

בפועל, מחלקת האשראי תסתכל על שלושה רבדים יחד: יכולת החזר חודשית, יציבות תעסוקתית והתנהלות פיננסית. זוג שמכניס 20,000 ש"ח נטו בחודש עם החזרי הלוואות של 5,500 ש"ח נמצא בעמדה אחרת לגמרי מזוג עם אותה הכנסה אבל עם הלוואות של 1,800 ש"ח בלבד. גם אם לשניהם היה אירוע אשראי לפני שנתיים, הראשון ייראה מסוכן יותר. לכן מי שמחפש תשובה לשאלה כמה משכנתא אפשר לקחת, צריך להבין שזה לא רק עניין של שווי הדירה, אלא גם של עומק החשיפה הכלכלית בכל חודש.

עוד נקודה קריטית היא סוג העסקה. משכנתא לדירה ראשונה נתפסת שונה ממשכנתא לדירה שניה, ומשכנתא לכל מטרה או משכנתא חוץ בנקאית נבחנות תחת רמות סיכון אחרות. גם פרטים כמו גיל הלווים, גובה הון עצמי למשכנתא, שיעור המימון המבוקש, והאם מדובר ברכישה מקבלן שמושפעת ממצב מדד תשומות הבניה, נכנסים לתמונה כבר בשלב הראשון.

## דירוג אשראי נמוך, מה נחשב בעייתי ומה עדיין ניתן לתיקון

לא כל ציון נמוך מוביל לסירוב. יש הבדל בין לקוח שהיה לו עיכוב נקודתי בתשלום לפני שנה וחצי, לבין לקוח עם שיקים חוזרים, תיקי הוצאה לפועל פתוחים או פיגור פעיל בכמה הלוואות במקביל. הבנקים בישראל רגישים במיוחד למה שנראה כמו דפוס, לא לאירוע בודד שהוסבר ותוקן.

בדיקת דירוג אשראי מאפשרת לראות מה מופיע בדוח, אילו הלוואות פתוחות, האם קיימים פיגורים ומה היקף המסגרות. מי שלא בודק מראש, מגיע עיוור לבנק. לא פעם לקוחות מגלים רק בעת הבקשה שרשומה ישנה שלא נסגרה כראוי עדיין פוגעת בהם. **שיפור דירוג אשראי** מתחיל כמעט תמיד בניקוי טעויות, בסגירת חובות קטנים ובהפחתת יחס ההתחייבויות להכנסה.

כאן חשוב להבדיל בין מצב שדורש המתנה, לבין מצב שאפשר לטפל בו מיד. אם חזרו כמה הוראות קבע לפני חודש, עדיף לרוב לייצב שלושה עד שישה חודשי התנהלות לפני הגשה. אם מדובר בהלוואות יקרות שגוזלות החזר חודשי, ייתכן שאיחוד הלוואות או אפילו איחוד הלוואות ללא נכס, אם הוא אפשרי ומתאים, יפחיתו את הלחץ התזרימי וישפרו את התמונה מול הבנק. כאשר קיים נכס, לעיתים איחוד הלוואות במסגרת שעבוד מסודר יוצר החזר חודשי נמוך יותר ומעלה את סיכויי האישור.

## איך לשפר סיכוי לקבל אישור עקרוני למשכנתא בתוך 30 עד 90 יום

ברוב המקרים, הדרך היעילה ביותר היא לא לנסות "לשכנע" את הבנק, אלא לשנות את הנתונים שהוא רואה. בנק מסתכל על מספרים, התנהגות והיגיון עסקה. אם משפרים אותם, הסיכוי עולה.

1. מצמצמים התחייבויות קיימות. סגירת הלוואה קטנה של 600 או 900 ש"ח בחודש יכולה להשפיע יותר מהתמקחות על ריבית משכנתא בשלב הזה.

2. מייצבים את החשבון. שלושה תלושי שכר רצופים, ללא מינוס קיצוני וללא חיובים שחוזרים, עושים הבדל אמיתי.

3. מגדילים הון עצמי למשכנתא אם אפשר. גם תוספת של 50,000 עד 100,000 ש"ח יכולה להוריד את שיעור המימון ולהפוך תיק גבולי לתיק מאושר.

4. מתאימים את גובה הבקשה להכנסה. בקשה אגרסיבית מדי יוצרת דחייה מהירה, גם אם אולי ניתן היה לאשר סכום נמוך יותר.

דוגמה שכיחה מהשטח: זוג עם הכנסה נטו של 17,500 ש"ח ביקש 1.35 מיליון ש"ח על דירה של 1.8 מיליון ש"ח, אחרי כמה הלוואות צרכניות והחזר חודשי צפוי מעל 7,500 ש"ח. הבנק הסתייג. לאחר סילוק שתי הלוואות, תוספת הון עצמי מההורים בסך 80,000 ש"ח, והקטנת סכום המשכנתא ל 1.22 מיליון ש"ח, התיק התקדם לאישור. לא כי קרה קסם, אלא כי היחסים הפיננסיים נהיו סבירים יותר.

## יועץ משכנתאות, מתי הוא קריטי במיוחד למסורבים

כאשר יש דירוג בעייתי, ייעוץ משכנתאות טוב אינו מותרות. יועץ משכנתאות מנוסה יודע איזה בנק מקשיח מדיניות בתקופה מסוימת, איזה סיפור עסקי דורש מסמכים משלימים, ואיך להציג מסגרת בקשה שמקטינה התנגדויות. זה משמעותי במיוחד במקרים של משכנתא למסורבים, עצמאים עם תנודתיות בהכנסה, או לקוחות שמבקשים משכנתא חוץ בנקאית אחרי סירוב בנקאי.

יועץ משכנתאות פרטי גם יודע אם כדאי להגיש מיד או לעצור לחודשיים של תיקון התנהלות. זה חוסך הגשות מיותרות שעלולות לייצר עוד סימני שאלה במערכת. מי שמחפש יועץ משכנתאות מומלץ צריך לבדוק ניסיון עם תיקים מורכבים, לא רק מי השיג פעם ריבית יפה ללקוח "קל". בתיקים חלשים, האסטרטגיה חשובה לא פחות מהריבית.

כמה עולה יועץ משכנתאות? בשוק הישראלי אפשר לראות טווחים של כמה אלפי שקלים ועד מעל 10,000 ש"ח, בהתאם למורכבות, להיקף הליווי ולסוג העסקה. בתיק פשוט זה שיקול. בתיק גבולי או אחרי סירוב, זה לעיתים חיסכון גדול בזמן, בריביות ובעוגמת נפש.

## בניית תמהיל משכנתא נכון כשיש מגבלת אשראי

לא מספיק לקבל אישור, צריך לקבל משכנתא שאפשר לחיות איתה. תמהיל משכנתא הוא חלוקת ההלוואה למסלולים שונים, למשל ריבית פריים, מסלול קבוע, מסלול צמוד מדד או לא צמוד. כשיש דירוג אשראי נמוך, יש נטייה של חלק מהלווים לקחת כל מה שמאשרים להם. זו טעות שעלולה לעלות ביוקר.

ריבית משכנתא מושפעת גם מפרופיל הלקוח וגם מהמסלול. ריבית פריים גמישה יותר, אבל חשופה לשינויים במשק. מסלולים קבועים מעניקים ודאות, אך לעיתים מגיעים בריבית גבוהה יותר. ריבית משכנתא ממוצעת בשוק היא נתון כללי בלבד, כי לקוח חזק ולקוח חלש לא יקבלו אותה הצעה. לכן שימוש במחשבון משכנתא הוא כלי טוב להמחשה, אבל לא תחליף לבדיקה אמיתית מול בנקים.

יש מצבים שבהם כדאי לשקול גם מהלכים משלימים. למשל, אם קיימת משכנתא ישנה בתנאים יקרים, מחזור משכנתא עשוי להפחית החזר ולהקל על ההתנהלות. מחשבון מחזור משכנתא יכול לתת אינדיקציה ראשונית, אבל ההחלטה תלויה בעלויות פירעון, בריבית החדשה ובמטרת המהלך. במקרים אחרים, גרירת משכנתא לנכס חדש חוסכת פתיחת הלוואה חדשה לגמרי. אצל לקוחות מבוגרים בעלי נכס, משכנתא הפוכה יכולה להיות פתרון נישתי לשחרור תזרים, אם כי היא אינה מתאימה לכל משפחה.

גורם איך הוא משפיע על האישור מה אפשר לעשות יחס החזר להכנסה ככל שההחזר החודשי תופס חלק גדול יותר מהנטו, הסיכון בעיני הבנק עולה להקטין סכום הלוואה, לפרוס נכון, לסגור הלוואות קיימות הון עצמי הון עצמי גבוה מפחית את שיעור המימון ומשפר את אמון הבנק להוסיף חסכונות, סיוע משפחתי מתועד, מכירת נכס קודם פיגורים והחזרות מעלים חשש לאי עמידה בתשלומים לסגור חובות, להמתין לתקופת יציבות, לצרף הסברים ומסמכים סוג

העסקה דירה שניה, עסקה מקבלן או נכס מורכב נבחנים בזהירות גבוהה יותר להתאים את הבנק, להציג מסמכים מלאים ולבנות תמהיל שמרני

## מתי בוחנים פתרונות חלופיים, משכנתא חוץ בנקאית, הלוואת גישור ואיחוד חובות

לא כל סירוב בנקאי אומר שאין פתרון. יש מצבים שבהם משכנתא חוץ בנקאית יכולה לשמש גשר עד לשיקום הנתונים, בעיקר כשיש נכס **בקר באתר הזה** טוב, הון עצמי גבוה או צורך מהיר לסגירת עסקה. עם זאת, העלות לרוב גבוהה יותר, ולכן חייבים לבדוק היטב את הריבית, העמלות והאפשרות למחזר בעתיד לבנק רגיל.

הלוואת גישור מתאימה בדרך כלל למי שמוכר נכס קיים ורוכש חדש לפני שהכסף מהמכירה נכנס. היא לא מיועדת לפתור בעיית דירוג אשראי כשלעצמה, אבל היא יכולה להפחית לחץ תזרימי אם העסקה בנויה נכון. גם כאן נדרשת זהירות, במיוחד אם במקביל יש הלוואות נוספות והחזר חודשי מתוח.

במקרים מסוימים, איחוד הלוואות לפני בקשת משכנתא מסדר את התמונה ומפחית עומס. במקרים אחרים הוא דווקא מאריך התחייבויות ופוגע בגמישות. ההבדל טמון במספרים. אם האיחוד מוריד החזר חודשי בצורה משמעותית ולא מייצר עלות מופרזת, הוא עשוי לחזק את התיק. אם הוא רק דוחה בעיה קדימה, עדיף לעצור ולחשב מחדש.

## מסמכים, טעויות נפוצות ומה לא לעשות לפני הגשה

בשלב ההגשה, סדר ודיוק חשובים כמעט כמו הנתונים עצמם. מסמך חסר, הסבר לא עקבי או בקשה במספרים לא הגיוניים יכולים להחזיר תיק לאחור גם אם הוא בר טיפול. מי שמגיש בקשה אחרי בעיית אשראי צריך להציג תמונה נקייה, ברורה ומלאה.

- לא להגיש בקשות אשראי נוספות במקביל לכמה גופים, אלא אם יש לכך סיבה מקצועית ברורה.
- לא להסתיר הלוואות קיימות, כרטיסי אשראי חוץ בנקאיים או ערבויות.
- לא לבנות תרחיש החזר אופטימי מדי שמסתמך על בונוסים לא קבועים.
- לא להתעלם מעלויות נלוות כמו ביטוח משכנתא, שמאי, עורך דין ומסים.

ביטוח משכנתא, למשל, אמנם אינו הגורם שמכריע את האישור העקרוני, אבל הוא חלק מהעלות החודשית בפועל. מי שמתכנן החזר חודשי עד הקצה בלי להכניס את הביטוח לחישוב, עלול למצוא את עצמו בלחץ כבר מהחודש הראשון. גם רכישה מקבלן דורשת תשומת לב מיוחדת למדד תשומות הבניה, כי מחיר הדירה עלול לעלות בין חתימה לתשלום.

אם יש כבר משכנתא קיימת ואתם עוברים דירה, בדקו אפשרות של גרירת משכנתא. אם יש מסלולים יקרים והכנסה יציבה יותר מבעבר, בדקו מחזור משכנתא. פתרונות נכונים מסביב לעסקה משפרים לא רק את העלות, אלא גם את סיכויי האישור לתמונה הכוללת.

## שאלות נפוצות

### האם אפשר לקבל משכנתא עם דירוג אשראי נמוך?

כן, אפשר, אבל זה תלוי בסיבה לדירוג הנמוך ובחוזק הכלכלי הכולל של התיק. אם יש הכנסה יציבה, הון עצמי סביר, וההתנהלות בחודשים האחרונים תקינה, יש מקרים רבים שבהם מתקבל אישור, לעיתים בתנאים זהירים יותר.

### תוך כמה זמן אפשר לשפר דירוג אשראי לפני בקשת משכנתא?

שיפור מורגש יכול להופיע בתוך כמה חודשים, בעיקר אם סוגרים פיגורים, מפחיתים הלוואות ומייצבים את החשבון. כאשר מדובר ברישומים חמורים יותר, תהליך התיקון עשוי לקחת זמן ארוך יותר, ולכן כדאי להתחיל מוקדם ולא לחכות לחתימת החוזה.

## מה עדיף, לפנות לבד לבנק או לעבוד עם יועץ משכנתאות?

בתיק פשוט עם הכנסה חזקה והתנהלות תקינה אפשר לעיתים להסתדר לבד. בתיק מורכב, אחרי סירוב, או כשיש כמה הלוואות ונתוני אשראי חלשים, יועץ משכנתאות יכול לשפר את אופן ההגשה, להתאים בנק נכון ולמנוע טעויות שעולות ביוקר.

## האם משכנתא חוץ בנקאית היא פתרון טוב למסורבים?

לפעמים כן, בעיקר כפתרון ביניים לעסקה דחופה או ללקוח עם נכס חזק אבל היסטוריית אשראי בעייתית. מצד שני, העלויות לרוב גבוהות יותר, ולכן חשוב לבחון אם יש תוכנית ברורה למחזור עתידי לבנק רגיל.

## איך מחשבים כמה משכנתא אפשר לקחת?

החישוב מבוסס על שילוב של הכנסה נטו, התחייבויות קיימות, הון עצמי, גיל, סוג הנכס ושיעור המימון. מחשבון משכנתא נותן כיוון ראשוני, אבל הבנק יבדוק גם את דוח האשראי, יציבות התעסוקה וההחזר החודשי בפועל.

## האם מחזור משכנתא יכול לעזור לקבל אישור לעסקה חדשה?

כן, אם המחזור מפחית החזר חודשי ומשפר את יחס ההתחייבויות להכנסה. זה רלוונטי במיוחד למי שכבר יש לו נכס ומשכנתא קיימת, ורוצה לשפר את מצבו לפני רכישה נוספת או לפני פנייה מחודשת לבנק.

מי שמתמודד עם דירוג חלש לא צריך למהר להרים ידיים. ברוב המקרים יש מה לתקן, מה להסביר ומה לבנות מחדש, כדי להגיע לבנק עם בקשה שאפשר לאשר. אם אתם שוקלים לפנות לקבלת אישור עקרוני למשכנתא, התחילו מבדיקת הנתונים, סדרו את ההתחייבויות ובחנו ליווי מקצועי אם התיק מורכב. כמה צעדים מדויקים היום יכולים לשנות לגמרי את תנאי הפתיחה שלכם בעוד חודשיים.


**גיל פיננסים מאסטר להצלחות בע"מ**

גיל אשר לוי, לשעבר מנהל בכיר בבנק לאומי, מלווה משפחות ועצמאים בתכנון משכנתא ובהשוואת הצעות מהבנקים. במשרד בנס ציונה אפשר גם לבדוק כדאיות של מיחזור משכנתא ואיחוד הלוואות, לקבל ליווי לאחר סירוב מהבנק ולבחון משכנתא הפוכה לגיל השלישי.

**כתובת המשרד** · הנפת הדגל 5, נס ציונה, בניין צבי צרפתי, קומה 2

**טלפון המשרד** · 08-6100790

**גיל אשר לוי** · 052-3441126

**ענת, מנהלת המשרד** · 054-5020452

**דוא"ל** · Gil@gilfinance.co.il

**אתר האינטרנט** · gilfinance.co/he

**שעות פעילות**

א׳ וב׳ 09:00-19:00

ג׳ וה׳ 09:00-16:00

ד׳ 09:00-18:00